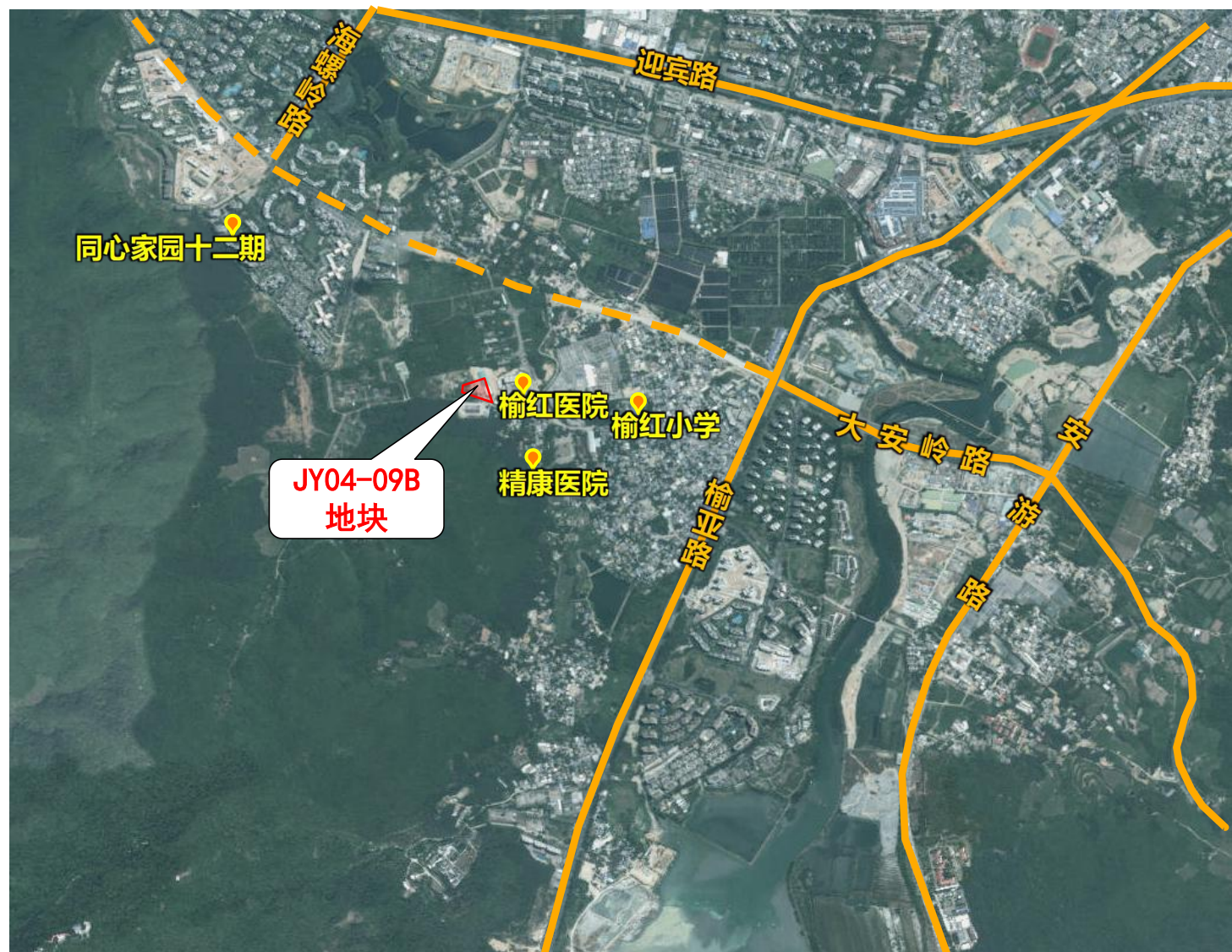


# 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

## JY04-04A地块规划修改论证报告

## 地块区位

- 本次修改论证地块位于榆红片区的西北角。紧邻榆红医院西侧。



## 规划修改必要性

### 1、公共服务高质量高标准建设，助推海南省自贸港建设

随着海南自贸港建设的不断推进，海南省社会人口结构、社会阶层特征、社会组织形态、社会利益格局将发生新的变化，必须深入贯彻落实“坚持以人民为中心的发展思想，着力提高保障和改善民生水平，不断完善公共服务体系”的要求，统筹城乡之间、区域之间、不同群体之间的公共服务需求，推进各领域、各层级公共资源科学布局、均衡配置、优化整合，着力增强人民群众的获得感和幸福感，引领海南高质量高标准构建公共服务体系。

#### 《海南省“十四五”公共服务发展规划》

到2025年，基本建成与全省经济社会发展水平相适应，广覆盖、高水平、高质量的城乡公共服务体系。包括扩大基本公共服务供给，推进公共服务均等化，深化公共服务体制机制改革，提升公共服务数字化水平等。此规划涵盖了教育、医疗、文化、体育、社会福利等多个方面。

#### 《海南省基本公共服务标准(2023年版)》

该文件由海南省发展改革委等9部门联合印发，该文件旨在健全完善海南省基本公共服务体系，明确人民群众可以依法享有的基本公共服务事项。涵盖幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶、优军服务保障、文体服务保障等多个方面。

#### 《海南省城乡社区服务体系建设规划（2022-2025年）》

推进全省城乡社区服务体系建设，增强社区为民、便民、安民功能，夯实基层治理基础。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，持续完善城乡社区服务体制机制，加强城乡社区服务设施建设，增加服务供给，补齐服务短板，构建起政府主导、市场调节、社会参与的城乡社区服务新格局。

## 规划修改必要性

### 2、落实基本政策，严格规范规划调整

《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》明确指出，**规划调整应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提**，不得违反市县总体规划(国土空间总体规划)底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求。**鼓励其他用途用地调整为公益性用地以及公益性用地之间优化调整，提升城镇公共服务功能。**

本次调整的两个地块均属公共服务设施工程，属于一般调整（一般调整是指其他用途用地调整为公益性用地、公益性用地之间优化调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形），本项目的调整属于是对政策要求的落实。



海南省人民政府办公厅关于  
加强国土空间规划监督管理的若干意见  
琼府办〔2021〕12号

(三) 严格界定控制性详细规划调整的条件。规划调整应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，不得违反市县总体规划(国土空间总体规划)底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求。因上位规划发生变化，或者国家和省重点工程、市县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾等民生工程，以及其他经评估确需调整的情形，方可开展规划调整工作。对不符合上位规划的强制性内容、不满足公共服务设施和基础设施承载力、取消或减少公益性设施等情形不予调整。对其他用途用地(土地类型为商品住宅用地以外的其他用途)调整规划改变为商品住宅用地的，以及商品住宅项目用地提高容积率的，应当依法将土地收回，重新以招拍挂等方式供地。鼓励其他用途用地调整为公益性用地以及公益性用地之间优化调整，提升城镇公共服务功能。

## 规划修改依据

### 1.2 本次规划修改符合相关修改法律法规具体条文

#### 1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

**第四十八条** 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条中提出：修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。

#### 2) 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）

**第十四条** 城市和县、自治县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由市、县、自治县人民政府规划主管部门根据城市总体规划和镇总体规划的要求组织编制，经市、县、自治县人民政府审批后，报本级人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。

**第五十九条** 有下列情形之一的，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改：

- （一）因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划发生变化，需要修改的；
- （二）实施国家、省重点工程需要修改的；

（三）实施市、县、自治县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程建设需要修改的。

**第六十条** 控制性详细规划的修改，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。

《海南省城乡规划条例》第五十九条中提出：实施市、县、自治县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程建设需要修改控规，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改。

## 规划修改依据

### 1.2 本次规划修改符合相关修改法律法规具体条文

#### 3) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

**第十九条** 控制性详细规划组织编制机关应当建立规划动态维护制度，有计划、有组织地对控制性详细规划进行评估和维护。

**第二十条** 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改；确需修改的，应当按照下列程序进行：

- （一）控制性详细规划组织编制机关应当组织对控制性详细规划修改的必要性进行专题论证；
- （二）控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证；
- （三）控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；
- （四）修改后应当按法定程序审查报批。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果。

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》第十九条中提出：控制性详细规划组织编制机关应当建立规划动态维护制度，有计划、有组织地对控制性详细规划进行评估和维护。

#### 4) 《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》

严格界定控制性详细规划调整的条件。规划调整应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，不得违反市县总体规划（国土空间总体规划）底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求。因上位规划发生变化，或者国家和省重点工程、市县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾等民生工程，以及其他经评估确需调整的情形，方可开展规划调整工作。

一般调整是指其他用途用地调整为公益性用地、公益性用地之间优化调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形，可将规划修改必要性论证和修改方案编制合并，并采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，由市县自然资源和规划主管部门组织审查，经市县规划委员会审议通过后，报市县政府审批。

《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》关于严格规范规划调整审批内容中提出：因市县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾等民生工程，可开展规划调整工作。将规划修改必要性论证和修改方案编制合并，并采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，报市县政府审批。

## 规划修改依据

### 1.2 本次规划修改符合相关修改法律法规具体条文

#### 5) 《关于印发海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法(试行)的通知》

**第七条** 属于以下情形之一的，为一般调整：

- (一) 规划其他用途用地调整为公益性用地，以及在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，公益性用地之间优化调整用地性质(含用地性质比例)、容积率、建筑高度等控制指标的；
- (二) 在符合功能相容、环保要求及不对周边生产生活环境造成干扰的前提下，规划其他用途调整为工业用地、仓储用地以及工业用地、仓储用地之间优化调整用地性质(含用地性质比例)、容积率、建筑高度等控制指标的；

**第十条** 一般调整应当遵守以下程序进行：

- (一) 组织编制机关对必要性进行论证，合并编制专题报告和修改方案，征求规划地段内利害关系人的意见；
- (二) 组织编制机关对修改方案组织审查，充分听取专家、部门、公众意见，并经市县规划委员会审议通过后，依法报批。

《关于印发海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法(试行)的通知》中提出：规划在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，公益性用地之间优化调整用地性质(含用地性质比例)、容积率、建筑高度等控制指标的属于一般调整，组织编制机关对必要性进行论证，合并编制专题报告和修改方案，征求规划地段内利害关系人的意见。

#### 6) 海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知(试行)

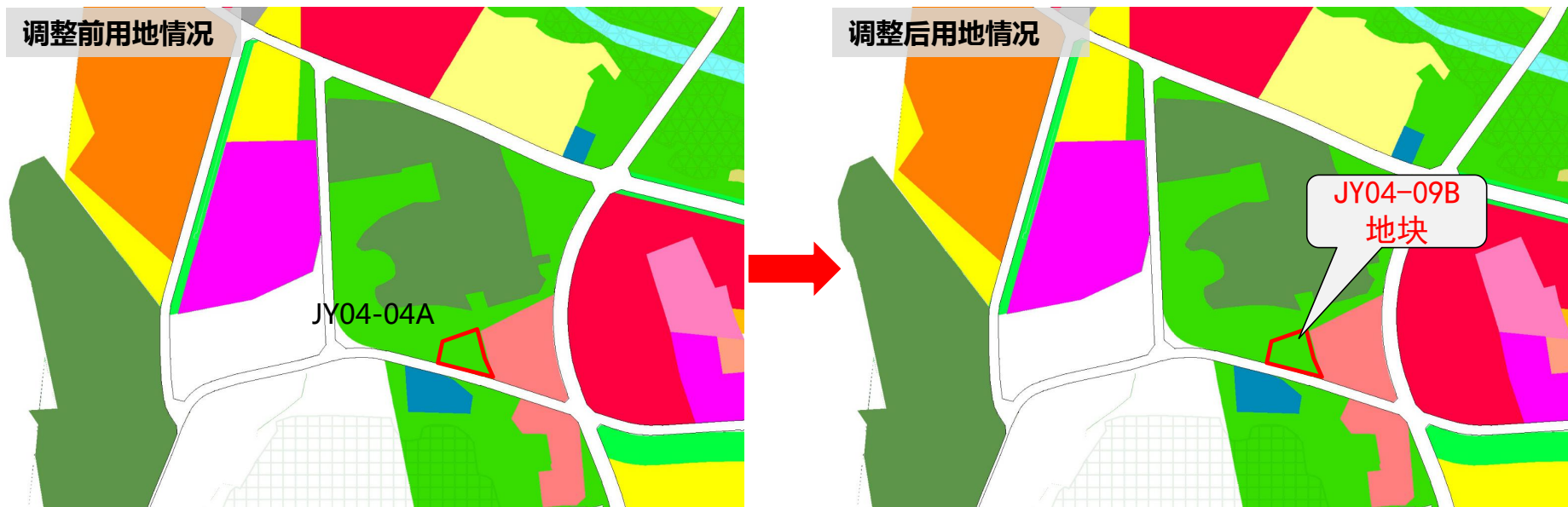
##### 三、严格城镇开发边界外建设用地准入管理

- (二) 风景名胜、特殊用地及单独选址项目用地。包括交通(含港口码头、航空航天设施)、水利、能源、矿山、军民融合和国防动员等项目用地，**基础设施和公共事业项目用地**，风景名胜用地，以及军事、宗教、监教、殡葬等特殊用地，

《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知(试行)》中提出：城镇开发边界外允许布局公共事业项目用地。

## 用地调整情况

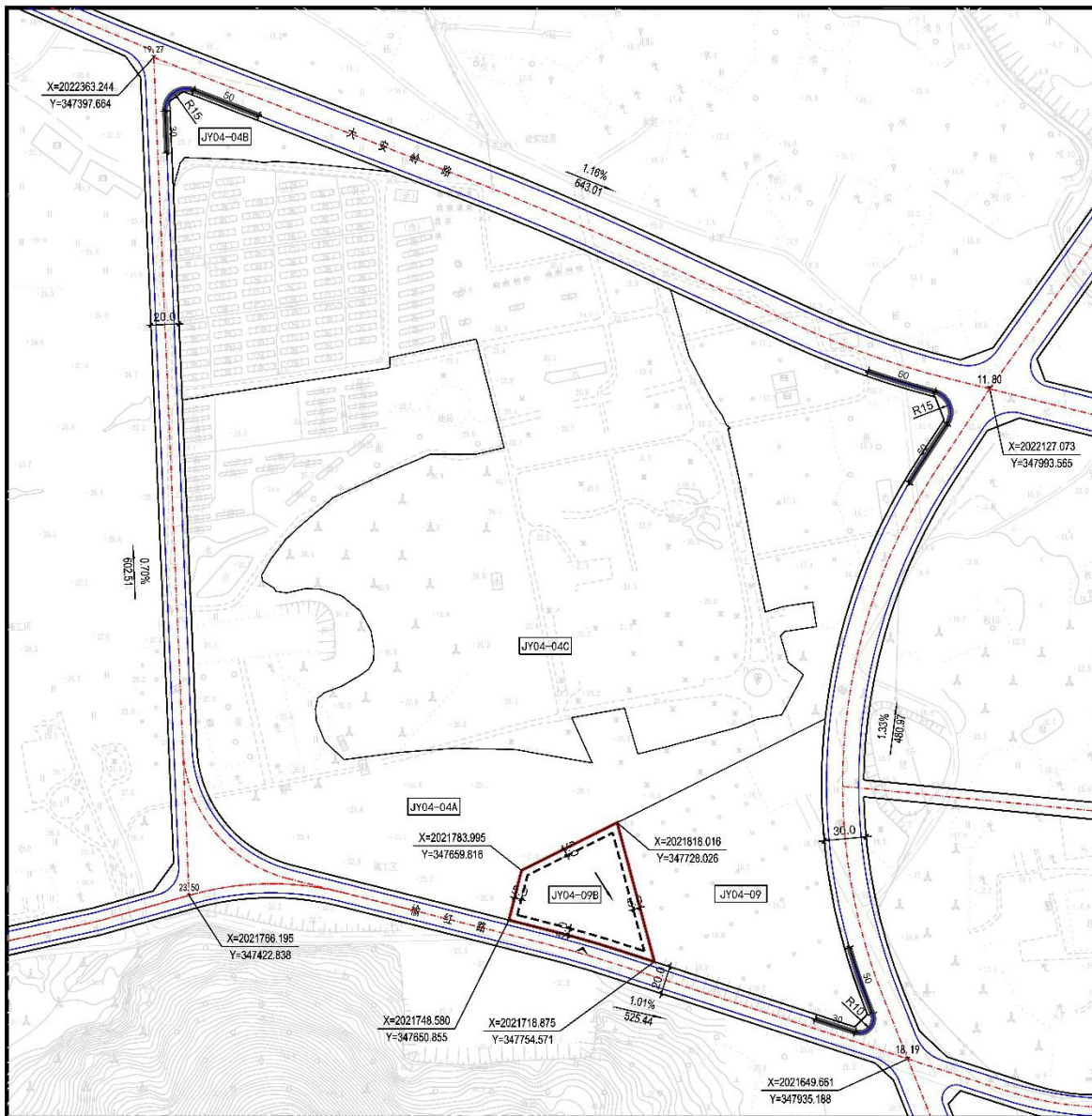
在JY04-04A地块中扣出约8.57亩用地，地块编码为JY04-09B地块，用地性质为公共卫生用地（代码：080603），容积率 $\leq 2.0$ ，建筑高度 $\leq 30$ 米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ；剩余用地保持原规划用地性质不变。



修改前后指标比对									
	地块编号	用地代码	用地性质	面积	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率	停车位配建标准
修改前	JY04-04A	E2	农林用地	94192	—	—	—	—	—
修改后	JY04-09B	080603	公共卫生用地	5714	2.0	35	30	40	1.0车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积
	JY04-04A	E2	农林用地	88478	—	—	—	—	—



# JY04-09B地块图则



### 地块位置示意图

### 风玫瑰和比例尺

### 图例:

地块编号	尺寸标注	主要出入口方位	城市紫线
道路中心线	坐标及设计标高	禁止机动车开口路段	建议生活性界面
车行道边线	坡度、坡向及坡长	城市黄线	建议商业性界面
用地界线	半径标注	城市绿线	建议景观性界面
排水方向	低、多层建筑退线	城市蓝线	

### 地块指标控制表:

地块编码	用地性质	用地性质代码	用地性质	地块面积(平方米)	容积率(<=)	建筑总量(平方米)	建筑密度(<=)	建筑限高(<=)	绿地率(>=)	配建停车位(个)
JY04-09B	公共卫生用地	080603	公共卫生用地	5714	2.0	11432	35	30	40	1(辆/100㎡)

### 配套公共服务设施:

1. JY04-09B地块建设三亚市中心直站设施。

### 海绵城市设计引导要求:

地块编码	用地代码	用地性质	强制性指标		引导性指标		
			年径流总量削减率(%)	年径流污染削减率(%)	绿色屋顶率(%)	下沉式绿地(%)	透水铺装率(%)
JY04-09B	080603	公共卫生用地	70	—	10	37	55

### 城市设计引导要求:

- 建筑造型设计以现代风格为主，整体打造大气、美观、整洁、庄重的环境氛围。建筑色彩宜采用淡雅的色调，建筑色彩以浅黄、白色为主；建筑整体应向简洁、立面不宜过于复杂，宜以白色等浅色为主色调，搭配灰、黄、蓝等厚重色彩。
- 新建建筑应与周边环境相协调，不得对重要的火山景观和山体景观造成严重遮挡。建材采用绿色环保的材料。

### 备注:

- 本图则为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位；
- 本图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行；
- 图则中地块建筑后退红线为低限，同时应满足《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求；若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际情况统一考虑；
- 本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，以高要求以最低限高值为准；
- 配建停车位应符合《三亚市城市规划管理技术规定》外，还应符合规划主管部门的相关要求；
- 本图则未涉及的其他规划要求，由原规划行政主管部门根据相关规定执行。

### 项目名称

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》  
JY04-04A地块规划修改论证报告

### 日期

2024.10

### 设计单位

上海建筑设计研究院有限公司

### 图号

01